Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Falköpingshus 4
Org nr: 767800-0857



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 10
Balansräkning 11
Kassaflödesanalys 13
Noter 14

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falköpingshus 4 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 6 446 756 kr.

Föreningen har sitt säte i Falköpings kommun.

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -247 611 kr före fondförändring, vilket är 360 214 kr bättre än föregående år.

I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna.

Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -723 522 kr (i fjol 490 459 kr).

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 32% till 36%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 169% till 161%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 732 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 484 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. LH

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Cypressen 1 och 2 i Falköpings kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 170 lägenheter och 4 affärslokaler, en kvarterslokal, och ett antal mindre lokaler med hyresrätt uppförda. Byggnaderna är uppförda 1952-55 för en total produktionskostnad om 5 361 096 kr. Fastighetens adress är Dotorpsgatan 64-66, Margaretagatan 35-47, Wetterlinsgatan 20-22, och Åttagårdsgatan 3 i Falköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	8
1 rum och kök	25
2 rum och kök	118
3 rum och kök	12
4 rum och kök	7

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	48
Antal garage	31
Antal p-platser	53

Total tomtarea	16 707 m²
Total bostadsarea	9 306 m²
Total lokalarea	1 911 m²

Årets taxeringsvärde	75 015 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	75 015 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²
Noshad AB	280
Frisör Mahmood	36
Chenar Majid Yunis	36

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Bixia	Elhandel
Falbygdens Energi AB	Elnät
Solör bioenergi i Falbygden AB	Fjärrvärme
Telia AB	Digital-TV, bredband och telefoni AH

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 844 tkr och planerat underhåll för 1 124 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.
Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.
Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2024 och uppvisar en underhållskostnad på 6 913 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 691 tkr (62 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 600 tkr (143 kr/m²).
Per bokslutsdatum uppgår underhållsfonden till 5 140 366 kr. MH

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kostnad
Renovering stammar samt badrum	1991-93	66 414 tkr
IMD samt temperaturloggar, installation	2012	828 tkr
Byte låssystem	2016	730 tkr
Ventilation (FTX)	2021	5 700 tkr
Byte UC fjärrvärme	2021	755 tkr
Garageportar samt fallgjutningsarbeten	2023	885 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fasad belysning affärslokaler m.m)	56 tkr
Taktvätt m.m.	155 tkr
Markytor, garagenedfarter m.m	708 tkr
Övrigt (bla tvättutrustning, del av målningsarbete)	206 tkr

Planerat underhåll	År
Fortsättning markarbeten garagenedfarter m.m	2025
Renovering två tvättstugor	2025
Trapphusmålning	2025

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Helmersson	Ordförande	2025
Inger Sandin	Sekreterare	2026
Johan Blom	Ledamot	2025
Yllka Idrizaj	Ledamot	2026
Robin Pettersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Svensson	Suppleant	2025
Kristina Johansson	Suppleant	2025
Magnus Törnberg	Suppleant	2025
Claes-Bore Niklasson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Revisorcentrum i Skövde Auktoriserad revisor: Martin Holmqvist	Auktoriserad revisor

Valberedning
Ann-Christine Nordlund
Ingrid Schwanborg

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 191 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 187 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 11%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja kostnad uppvärmning med 12,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 864 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.
Följande aktiviteter är genomförda.- Elhandelsavtal har tecknats med Bixia som garanterar att 100 procent av elen kommer från förbybar vindkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.- Dessutom har föreningen beslutat sig för att löpande byta ut samtliga armaturer i föreningen till energieffektiva LED-armaturer.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	10 995	9 790	9 599	9 611	9 441
Rörelsens intäkter	11 003	10 046	9 788	9 692	9 522
Resultat efter finansiella poster*	−248	−608	1 165	1 616	2 222
Årets resultat	−248	−608	1 165	1 616	2 222
Resultat exkl avskrivningar	1 484	1 119	2 646	2 501	3 107
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−116	519	1 171	1 026	1 757
Balansomslutning	67 473	68 961	70 256	70 705	46 041
Årets kassaflöde	195	−86	−997	−2 734	1 817
Soliditet %*	14	14	15	13	17
Likviditet %	36	32	41	239	427
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	91	91	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 055	977	962	960	941
Driftkostnader kr/kvm	571	567	419	942	353
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	471	416	362	363	330
Energikostnad kr/kvm*	297	287	219	226	216
Underhållsfond kr/kvm	458	416	514	439	378
Reservering till underhållsfond kr/kvm	143	53	131	131	120
Sparande kr/kvm*	233	251	292	294	301
Ränta kr/kvm	121	76	73	60	53
Skuldsättning kr/kvm*	4 868	5 025	5 153	5 301	3 258
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 868	6 056	6 211	6 389	3 928
Räntekänslighet %*	5,6	6,2	6,5	6,7	4,2

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning om förlust
För räkenskapsåret 2024 redovisar RBF Falköpingshus 4 ett negativt resultat efter finansiella poster om −247 611 kronor. Resultatet påverkas främst av ökade räntekostnader samt fortsatt höga kostnader för uppvärmning och reparationer.

Föreningens styrelse bedömer att förlusten inte påverkar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Föreningen har god likviditet, med likvida medel om 6 791 030 kronor vid årets slut, samt ett positivt kassaflöde för året om 194 851 kronor.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. MH

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	242 795	4 664 455	5 656 331	−607 825
Disposition enl. årsstämmobeslut			−607 825	607 825
Reservering underhållsfond		1 600 000	−1 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−1 124 089	1 124 089	
Årets resultat				−247 611
Vid årets slut	**242 795**	**5 140 366**	**4 572 595**	**−247 611**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 048 506
Årets resultat	−247 611
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 124 089
Summa	**4 324 984**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**4 324 984**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. MH

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 994 985	9 790 439
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 105	255 561
Summa rörelseintäkter		**11 003 090**	**10 046 000**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−6 406 525	−6 363 141
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 751 280	−1 667 461
Personalkostnader	Not 6	−171 288	−186 956
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−1 731 579	−1 726 925
Summa rörelsekostnader		**−10 060 672**	**−9 944 484**
Rörelseresultat		**942 418**	**101 517**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 817	13 143
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	153 015	132 198
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−1 351 862	−854 682
Summa finansiella poster		**−1 190 029**	**−709 342**
Resultat efter finansiella poster		**−247 611**	**−607 825**
Årets resultat		**−247 611**	**−607 825**

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	59 720 579	61 452 158
Summa materiella anläggningstillgångar		**59 720 579**	**61 452 158**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	265 000	265 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**265 000**	**265 000**
Summa anläggningstillgångar		**59 985 579**	**61 717 158**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	32 084	2 334
Övriga fordringar	Not 14	37 053	50 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	627 226	595 435
Summa kortfristiga fordringar		**696 363**	**647 910**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 791 030	6 596 179
Summa kassa och bank		**6 791 030**	**6 596 179**
Summa omsättningstillgångar		**7 487 393**	**7 244 089**
Summa tillgångar		**67 472 972**	**68 961 247**

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		242 795	242 795
Fond för yttre underhåll		5 140 366	4 664 455
Summa bundet eget kapital		**5 383 161**	**4 907 250**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 572 595	5 656 331
Årets resultat		−247 611	−607 825
Summa fritt eget kapital		**4 324 984**	**5 048 506**
Summa eget kapital		**9 708 145**	**9 955 756**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	37 004 750	36 350 000
Summa långfristiga skulder		**37 004 750**	**36 350 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 603 500	20 010 000
Leverantörsskulder	Not 18	1 766 563	811 726
Skatteskulder	Not 19	11 643	46 480
Övriga skulder	Not 20	86 108	106 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 292 264	1 681 159
Summa kortfristiga skulder		**20 760 078**	**22 655 491**
Summa eget kapital och skulder		**67 472 972**	**68 961 247**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	942 418	101 517
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 731 579	1 726 925
Utdelningar	8 817	7 843
	2 682 815	**1 836 285**
Erhållen ränta	153 015	137 498
Erlagd ränta	−1 436 069	−756 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 399 760**	**1 217 127**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−48 453	−397 906
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	595 294	655 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 946 601**	**1 474 379**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	−1 116 937
Investeringar i pågående byggnation		996 124
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−120 813**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−1 751 750	−1 440 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−1 751 750**	**−1 440 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	194 851	−86 433
Likvida medel vid årets början	6 596 179	6 682 613
Likvida medel vid årets slut	6 791 030	6 596 179

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100 år
Standardförbättringar (Ventilation, kanaler)	Linjär	40 år
Standardförbättringar (Ventilation, apparater)	Linjär	20 år
Standardförbättringar (IMD)	Linjär	10 år
Standardförbättringar (Passersystem)	Linjär	20 år

Mark är inte föremål för avskrivningar. MH

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 038 816	7 235 396
Hyror, lokaler	593 780	566 391
Hyror, garage	103 656	103 656
Hyror, p-platser	80 770	80 626
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−30 055	−23 460
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−442	−1 197
Rabatter	−31 872	−31 872
Bränsleavgifter, bostäder	1 775 768	1 535 896
Elavgifter	424 769	325 003
Övriga ersättningar	39 815	26 682
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−20	−11
Summa nettoomsättning	**10 994 985**	**9 817 110**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återvunna fordringar	3 287	0
Erhållna statliga bidrag	0	222 829
Övriga rörelseintäkter	4 818	6 061
Summa övriga rörelseintäkter	**8 105**	**228 890**

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	−1 124 089	−1 698 284
Reparationer	−844 168	−426 157
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−243 350	−243 350
Försäkringspremier	−132 609	−106 158
Kabel- och digital-TV	−400 026	−397 344
Återbäring från Riksbyggen	1 900	15 900
Övriga utgifter, köpta tjänster	−16 456	−61 361
Förbrukningsinventarier	−8 118	−9 177
Vatten	−567 666	−566 229
Fastighetsel	−882 103	−1 018 473
Uppvärmning	−1 876 081	−1 637 295
Sophantering och återvinning	−231 255	−179 783
Förvaltningsarvode drift	−82 504	−35 431
Summa driftskostnader	**−6 406 525**	**−6 363 141**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	−1 580 801	−1 507 143
IT-kostnader	−16 386	−28 328
Arvode, yrkesrevisorer	−23 501	−30 740
Övriga förvaltningskostnader	−55 407	−36 762
Kreditupplysningar	−22 450	−3 209
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−35 286	−23 363
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−1 228	−22 608
Medlems- och föreningsavgifter	−10 370	−9 350
Bankkostnader	−5 851	−4 939
Övriga externa kostnader	0	−1 020
Summa övriga externa kostnader	**−1 751 280**	**−1 667 461**

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	−91 778	−111 450
Sammanträdesarvoden	−18 450	−25 550
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−36 225	−15 620
Sociala kostnader	−24 835	−34 336
Summa personalkostnader	**−171 288**	**−186 956**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	−1 675 733	−1 675 733
Avskrivningar tillkommande utgifter	−55 847	−51 193
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−1 731 579**	**−1 726 925**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	8 817	7 843
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	5 300
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**8 817**	**13 143**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	144 069	1 077
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	122 340
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	1 441
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	8 364	6 407
Övriga ränteintäkter	582	933
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**153 015**	**132 198**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−1 351 862	−854 682
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 351 862**	**−854 682**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	97 799 898	97 799 898
Mark	1 200 000	1 200 000
Standardförbättringar	5 612 041	4 495 104
	104 611 939	**103 495 002**
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	1 116 937
	0	**1 116 937**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**104 611 939**	**104 611 939**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−37 313 483	−35 637 751
Standardförbättringar	−4 546 297	−4 495 104
	−41 859 780	**−40 132 855**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 675 733	−1 675 732
Årets avskrivning standardförbättringar	−55 847	−51 193
	−1 731 580	**−1 726 925**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−43 591 360**	**−41 859 780**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar mark	7 000 000	7 000 000
Ingående nedskrivningar	−8 300 000	−8 300 000
	−1 300 000	**−1 300 000**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**59 720 579**	**61 452 158**
Varav		
Byggnader	50 510 682	52 186 414
Mark	8 200 000	8 200 000
Standardförbättringar	1 009 897	1 065 744

Taxeringsvärden

Bostäder	72 400 000	72 400 000
Lokaler	2 615 000	2 615 000
Totalt taxeringsvärde	**75 015 000**	**75 015 000**
varav byggnader	*57 312 000*	*57 312 000*
varav mark	*17 703 000*	*17 703 000*

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
530 andelar á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	265 000	265 000
Summa andra långfristiga fordringar	**265 000**	**265 000**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	32 084	2 334
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**32 084**	**2 334**

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	37 053	50 141
Summa övriga fordringar	**37 053**	**50 141**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	145 834	132 609
Förutbetalt förvaltningsarvode	413 738	395 172
Förutbetald kabel-tv-avgift	67 654	67 654
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**627 226**	**595 435**

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	4 676 806	4 532 737
Transaktionskonto	2 114 224	2 063 442
Summa kassa och bank	**6 791 030**	**6 596 179**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	54 608 250	56 360 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	−15 760 000	−18 350 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−1 843 500	−1 660 000
Långfristig skuld vid årets slut	**37 004 750**	**36 350 000**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,75%	2025-06-18	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,68%	2025-10-30	6 480 000,00	0,00	360 000,00	6 120 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2026-04-30	7 875 000,00	0,00	210 000,00	7 665 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2026-06-30	7 875 000,00	0,00	210 000,00	7 665 000,00
STADSHYPOTEK	3,57%	2026-06-30	18 350 000,00	0,00	91 750,00	18 258 250,00
SWEDBANK	4,74%	2027-10-25	5 780 000,00	0,00	880 000,00	4 900 000,00
Summa			**56 360 000,00**	**0,00**	**1 751 750,00**	**54 608 250,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 843 500 kr samt omsätta två lån på 10 000 000 kr respektive 6 120 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 37 004 750 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	1 009 550	811 726
Ej reskontraförda leverantörsskulder	757 013	0
Summa leverantörsskulder	**1 766 563**	**811 726**

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	13 670	13 670
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	243 350	243 350
Debiterad preliminärskatt	−245 377	−210 540
Summa skatteskulder	**11 643**	**46 480**

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	28 620	28 620
Skuld för moms	−4 462	4 816
Skuld sociala avgifter och skatter	62 179	72 186
Clearing	−230	503
Summa övriga skulder	**86 108**	**106 126**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	84 207	134 824
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	167 049	371 279
Upplupna elkostnader	103 099	121 357
Upplupna värmekostnader	249 237	236 108
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 750	4 288
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	686 921	813 304
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 292 264**	**1 681 159**

Not Ställda säkerheter	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fastighetsinteckningar	78 436 850	78 436 850

Styrelsens underskrifter

FALKÖPING 2025-03-27
Ort och datum

Lennart Helmersson

Inger Sandin

Yllka Idrizaj

Johan Blom

Robin Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/4 2025

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus nr 4
Org.nr 767800-0857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus nr 4 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.
Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus nr 4 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 28 april 2025

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor